

Die Gemeinde Teising erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise der bisher rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung am 18.07.2006.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt 2. Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzer

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie



₫

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

. Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für die Landwirtschaft 7. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen: Bäume (Standortvorschlag) Anpflanzen: Sträucher (Standortvorschlag) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern altung: Bäume (schematisch dargestellt)

Erhaltung: Sträucher (schematisch dargestellt)

Anbauverbotszone (10 m und 20 m ab Fahrbahnkante)

Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand

8. Sonstige Planzeichen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze aufzuhebende Grundstücksgrenze bestehende Flurstücksnummer bestehende Gebäude mit Hausnr

bestehende Bauwerke Höhenlinie (Äquidistanz 1 m) aus dem amtlichen digitalen Geländemodell

bestehender Schmutzwasserkanal der Gemeinde bestehende Kabeltrasse Telekom

bestehender Fahrbahnrand vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorgeschlagene Grundstücksbebauung vorgeschlagene Grundstücksgestaltung

aktuell einzuhaltendes Sichtdreieck nach RASt, Schenkellänge gemäß zulässiger

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

.1. Die Art der baulichen Nutzung im mittleren Teil des Geltungsbereichs wird gemäß der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2. Die Art der baulichen Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird gemäß der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" Zulässig ist eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m². Ebenfalls zulässig sind die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lagerflächen, Sozial- und Verwaltungsräume sowie Stellplatzanlagen.

Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige GRZ wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Wandhöhe

Im WA beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 6,6 m.

Im SO beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 7,5 m. Als traufseitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Im WA darf die OK FFB EG maximal 0,40 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse der Fahrbahn.

Bei Gebäuden mit einseitig geneigtem Dach (Pultdach) ist die höhere traufseitige

Im SO beträgt die maximal zulässige Höhe der OK FFB EG 403,70 m über Normalhöhennull (NHN).

2.4. Geländeveränderunger

Außenwand maßgeblich.

Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.

Bauweise, Baugrenze

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. 3.2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht überschritten werden.

Bauliche Gestaltung Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First

ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Im WA und SO ist die Ausbildung von Grabendächern unzulässig.

First ist mittig und parallel zur Längsrichtung des Baukörpers anzuordnen.

Grenzgaragen ist auf der Grenzseite kein Dachüberstand erforderlich.

Dachauffaltung darf bis zu 5° steiler als die des Hauptdaches sein.

maximal ein Drittel der Gebäudelänge (ohne Dachüberstand) betragen.

Bei Pult- und Flachdächern ist eine Dachneigung von bis zu 24° zulässig.

Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farben von Rot bis

Bei Hauptgebäuden beträgt der Dachüberstand mindestens 1,00 m an der Giebelseite

mindestens 0,70 m an der Giebelseite und mindestens 0,50 m an der Traufseite. Bei

Quergiebel und Dachauffaltungen sind erst ab einer Dachneigung von 21° zulässig. Je

Quergiebel und Dachauffaltungen sind erst ab einer seitlichen Wandhöhe von mehr als

5,00 m, gemessen ab der Traufe, zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels und der

Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m senkrecht unterhalb des Firstes des

Die Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung darf an der Traufe gemessen

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Steinmaterialien sowie nicht reflektierende

metallische Materialien in Farbtönen von Rot bis Dunkelbraun sowie in Anthrazit

zulässig. Gründächer mit einer Bodenschicht von mindestens 8 cm sind ebenfalls

zulässig, sofern sie keine spiegelnden oder stark reflektierenden Eigenschaften

Quergiebel, Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig

Im SO sind auch Kunststoffdachbahnen mit matter Oberfläche in gedeckten Farbtönen

Im WA sind die Gebäude in verputztem Mauerwerk oder in Holzbauweise auszuführen.

Für die verputzten Wandflächen sind gebrochene Farbtöne zu verwenden. Holzflächen

Unzulässig sind alle Arten von Fassadenverkleidung außer Holz. Glasbausteine sind

Im SO ist die Fassadengestaltung frei wählbar. Unzulässig sind jedoch grelle Farben,

bunte Kombinationen sowie spiegelnde oder stark reflektierende Fassadenmaterialien.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen,

Die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der

Im WA muss zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen ein Abstand von

mindestens 5 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als

6.1. Im SO sind an den Gebäudefassaden bis zu drei Werbeanlagen zulässig, jeweils mit

einer maximalen Werbefläche von 10 m² und einer maximalen Höhe von 7,50 m.

Zulässig sind zudem entweder drei Fahnenmasten oder eine freistehende Werbeanlage

mit einer maximalen Höhe von 7,50 m; die jeweilige Werbefläche darf dabei 10 m² nicht

Anbauverbotszone angeordnet werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 10 m

Im WA sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur

Geländeoberkante, zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von

Im SO sind für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen von der

mindestens 15 cm auszuführen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

überschreiten. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen innerhalb der Anbauverbotszone angeordnet

Zu beachten ist die GRZ, einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen

Für den Lebensmittelmarkt sind mindestens 70 Stellplätze zu errichten.

Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen dürfen innerhalb der

zur Fahrbahnkante der Staatsstraße aufweisen.

versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Fahrbahnkante der

sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die beiden Haushälften eines Doppelhauses sind einheitlich zu gestalten. Sie sind

profilgleich und mit gleicher Dachform zu errichten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

können naturbelassen oder mit heller bis mittelbrauner Lasur behandelt werden.

Gebäude ist nur ein Quergiebel oder eine Dachauffaltung zulässig. Sie sind mittig

anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m von der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des

Quergiebels (Vorsprung gegenüber der Außenwand) darf maximal 1,50 m betragen.

Der Dachüberstand des Quergiebels darf an Ortgang und Traufe maximal 0,50 m

und mindestens 0,80 m an der Traufseite. Bei Garagen und Nebengebäuden beträgt er

Gestaltung von Sattel- und Walmdächern

Dunkelbraun sowie in Anthrazit zulässig.

Hauptdaches liegen.

4.5. Fassadengestaltung

ebenfalls nicht zulässig

Staatsstraße aufweisen.

Überschreitung.

Werbeanlagen

Carports und Stellplätze unzulässig.

4.4. Gestaltung von Pult- und Flachdächern

Strauchgehölzen gemäß den Ziffern 8.4 bis 8.6 zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum Im WA sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Für an das Hauptgebäude angebaute und 3 Sträucher zu pflanzen. Garagen und Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer zulässig Begrünung der Grundstücke im SC

Im SO sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig

Die im SO nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen und Strauchgehölzen gemäß den Ziffern 8.4 bis 8.6 zu bepflanzen.

Begrünung der Grundstücke im WA

Die im Planteil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 18° und 24° zulässig. Der

Ordnung und 18 Sträuchern (drei Sträuchergruppen à sechs Sträuchern) zu bepflanzen. In der im Planteil festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ziffer 7.2 der Planzeichen) sind vorhandene Laubbäume und Sträucher so weit wie

(Ziffer 7.1 der Planzeichen) sind jeweils mit mindestens drei Laubbäumen der 1.

möglich zu erhalten. Stellplätze, die nicht unmittelbar an die Flächen mit Pflanzbindungen angrenzen, sind mit mindestens einem Laubbaum je angefangene acht Stellplätze zu bepflanzen. Die

Bäume sind möglichst gleichmäßig zwischen den Stellplätzen zu verteilen, um eine

Die im WA nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen

der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen und

gleichmäßige Durchgrünung zu gewährleisten. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Sträucher, die auf die Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gepflanzt oder erhalten werden,

Im SO ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Öffentliche Grünflächen Bei der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Lärmschutzwalls sind vorhandene

können hierbei angerechnet werden.

Laubbäume und Sträucher zu erhalten.

Übrige öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten und zu unterhalten, ohne Spritz- und Düngemittel, mit maximal zwei Mähgängen pro Jahr und jeweils unter Beseitigung des Mahdguts.

Die Grünfläche neben den öffentlichen Stellplätzen ist zusätzlich mit zwei Laubbäumen der 1. Ordnung zu bepflanzen.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig entlang ihrer gesamten Länge mit rankenden Pflanzen aus der Artenliste unter Hinweis 2 zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von maximal 1,0 m zueinander zu setzen.

8.4. Pflanzenarten und ihre Mindestqualität

Für alle Neupflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubbäume bzw. Obstbäume und Sträucher aus gebietseigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 sowie heimische Obstbäume aus der Artenliste unter Hinweis 2 zu verwenden. Nadelgehölze aller Art (einschließlich Thujen), Kirschlorbeeren und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

Es werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm. Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-5 Stück einer Art.

8.5. Ausführung und Erhalt der Pflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Grundstücks auszuführen. Die zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neubepflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen höher

als 0,80 m nicht entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig. Immissionsschut

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist der vorhandene Lärmschutzwall an der in der Planzeichnung dargestellten Lage zu erhalten.

Zwischen dem WA und dem SO ist an der in der Planzeichnung dargestellten Lage eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 405.00 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist vor Aufnahme der Wohnnutzung von der Gemeinde vollständig herzustellen.

Eingriffsregelung

1. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird eine Fläche von 2.420 m² vom Ökokonto der Gemeinde auf das Flurstück Nr. 1996 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn, Gemeinde Kirchdorf a. Inn, angerechnet.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

auszuschließen, ist es nach § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Diese Maßnahmen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu fällende Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen), die als Lebensstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dienen können, sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Das daraus resultierende Ergebnis zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor der Gehölzentfernung vorzulegen. Dies gilt auch für abzureißende Bestandsgebäude, die als Lebensstätte genutzt werden können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben. Es wird auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG sowie auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) verwiesen. Wenn an Gebäuden Glasflächen größer als 2 m² vorhanden sind, sind sie mit geeignetem Muster gegen Vogelschlag zu sichern.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Silber-Weide

Winter-Linde

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der

und dem Kreisheimatpfleger zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der

Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt

Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter

der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten

befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben,

aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer

oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort

sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige

unverändert zu belassen, es sei denn, die Untere Denkmalschutzbehörde gibt die

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen sonstigen

nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche

benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in

dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, oder die Aushubmaßnahme ist

Die räumliche Verteilung von Perfluoroctansäure (PFOA) im Landkreis Altötting wurde

durch eine im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung

des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe-1-Wertes von 0,1 µg/l, der in

den "Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und

Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017)

definiert wurde. Auch wenn das vorliegende Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich

ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird darauf hingewiesen, dass durch eine

PFOA-haltigem Bodenaushub durch das LfU im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden

Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von

kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen

Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu

Veränderungen der Erdoberfläche ist der Mutterboden gemäß § 202 BauGB in

Gegenstände vorher frei oder gestattet die Fortsetzung der Arbeiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten

zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder

Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der

Artenliste für Baumpflanzungen: Acer platanoides Rot-Buche Fagus sylvatica Gemeine Esche Fraxinus excelsior Malus in Sorten Apfel Prunus in Sorten Steinobst Pyrus in Sorten Birne Quercus robur Stiel-eiche Sarbus aucuparia Eberesche Grau-Erle Alnus incana Hainbuche Carpinus betulus Prunus avium Vogel-Kirsche

Artenliste für Strauchpflanzungen:

Vitis vinifera var. silvestris

Bodenschutz, Altlasten und PFOA

Salix alba

Tilia cordata

Hedera helix

Rosa spec.

Denkmäler

Cornus mas Kornelkirsche Corylus avellana Haselnuss Schlehe Prunus spinosa Rosa canina Hundsrose Strauchweiden Salix in Arten Sambucus nigra Holunder Viburnum lantana Wolliger-Schneeball

Luftwärmepumpen) sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Artenliste für Rankpflanzen Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach Clematis vitalba außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Lonicera periclymenum mmissionsort nicht tonhaltig sein. Kletterrosen (nur heimische, siehe Strauchliste)

Anbauverbotszone

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Anbauverbotszone, die einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße aufweist, sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Entsprechend der textlichen Festsetzungen dürfen nicht überdachte Stellplätze sowie Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone angeordnet werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße

Niederschlagswasse

Das Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung

Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem "Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge", herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019), entnommen werden. Insbesondere für Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.

Die Abstandsflächenregelung der jeweils geltenden Fassung der BayBO sowie die gültige Satzung der Gemeinde über Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen (Inkrafttreten am 08.06.2006) sind zu beachten.

E. VERFARHENSVERMERKE Immissionen und Emissioner

nnerhalb des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit dem

ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind, ist zu rechnen und diese sind

(VLärmSchR 97) werden eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom

Baulastträger der Staatsstraße übernommen, sofern keine wesentliche Änderung der

Auf die schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes

auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 725 in Teising (ACCON Bericht Nr. ACB

Ergänzungsstellungnahme zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und der

Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, zu beachten. Insbesondere müssen Lärm

gewartet und betrieben werden. Darüber hinaus sind Körperschall abstrahlende

Anlagen bzw. Aggregate durch elastische Elemente von Luftschall abstrahlenden

Primär dürfen die Beurteilungspegel, der von allen Anlagen des Lebensmittelmarktes

Immissionsorten der bestehenden Wohnbebauung an der Holzhauser Straße und dem

Falkenweg die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte weder zur Tagzeit, noch zur

Immissionsorten zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tagzeit um nicht

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes ist auf den Tagzeitraum zwischen 06:00 Uhr und

22:00 Uhr zu beschränken. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung auf den nördlich

einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche, an den maßgebenden

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen verursachte Maximalpegel dürfen die an den

angrenzenden Grundstücken ist nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte ist passiver

∟üftungseinrichtungen erforderlich, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten

(insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster

hierdurch weiterhin eine schalltechnisch verträgliche natürliche Belüftung über Fenster

Bei einer Anordnung an leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten werden außerdem

Bei einer angepassten Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume

zu lärmarmen Seiten auszurichten; im Vergleich zum passiven Lärmschutz kann

östlichen Gewerbeflächen und der Emissionen des Lebensmittelmarktes die

Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Abhängigkeit von der jeweiligen

Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. durch

Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängige

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B.

mehr als 30 dB und zur Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschreiten

erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt,

0923-236103/02/rev1 vom 25.09.2023) sowie die schalltechnische

Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die

Auftreten von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die im Rahmen einer

_ebensmittelmarkt und östliches Gewerbegebiet

Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Gebietscharakteristik eingehalten werden.

Terrassen und Balkone qualitativ aufgewertet.

Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

sichergestellt werden.

30.04.2025) wird verwiesen.

Nachtzeit nicht überschreiten.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Gemäß der ... hat in der Zeit vom bis Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Verkehrslärmschutzrichtlinien

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung

... hat in der Zeit vom bis .. stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Teising (ACCON Schreiben 236103/04 vom Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

> Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Gemeinde Teising, den

Erster Bürgermeister, Johann Hiebl Ausgefertigt

Gemeinde Teising, den

Erster Bürgermeister, Johann Hiebl 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Gemeinde Teising, den

Erster Bürgermeister, Johann Hiebl

GEMEINDE **TEISING**



8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF



bearbeitet

1:1.000

23033

SC, SI, SV

14.07.2025